

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER


1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- 1.2. Merkez Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı
Dudullu Ümraniye İstanbul
- 1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul
- 1.4. Ticaret Sicil Numarası : 751122
- 1.5. Faaliyet Konusu : Şirket, Esas Sözleşmesinin 5. Maddesinde belirtildiği şekilde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin gayrimenkul portföyü, inşaatı devam eden 2 ve inşaatı tamamlanan ancak satışları devam eden 4 olmak üzere 6 projeden ve toplam 24 olmak üzere düzenli kira geliri elde edilen otel ve ofis binalarından oluşmaktadır. 30.09.2020 tarihi itibarıyla Şirketin çalışan sayısı 42 kişi olup, Şirket merkezi İstanbul'dur.

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 970.000.000.- TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oran (%)
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	15.326.700,037	1,58
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	682.707.470,564	70,38
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	366.037,562	0,04
Halk Finansal Kiralama A.Ş.	A	1,459	0
Halka Açık Kısım	B	271.599.790,378	28
<i>Halk GYO A.Ş.</i>	<i>B</i>	<i>27.346.398,639</i>	<i>2,82</i>
<i>Halkbank A.Ş.</i>	<i>B</i>	<i>71.434.390,375</i>	<i>7,36</i>
<i>Diğer</i>	<i>B</i>	<i>172.819.001,364</i>	<i>17,82</i>
Toplam		970.000.000,00	100


HALK GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesi gereğince; A Grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A Grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazları vardır. Yönetim Kurulunun yarıdan bir fazlasını oluşturacak sayıdaki üyeler A Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından, kalanlar ise A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir

Payların %28'i, 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla "HLGYO" kodu ile halka arz olan Şirket "Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı"nda işlem görmektedir. Şirketin 29.11.2020 tarihi itibarıyla hisse değeri kapanış fiyatı 3,45 TL'dir.

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin %79,33'üne sahip olan Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)
Türkiye Varlık Fonu	638.825.500,00	51,11
Diğer	611.174.500,00	48,89
Toplam	1.250.000.000,00	100,00

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak yurt dışında yerleşik değildir.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri				
Adı-Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği YK Karar Tarihi	Seçildiği GK Tarihi	Görev Süresi
Ergin KAYA	Başkan / Bağımsız Üye	24.06.2020	24.06.2020	3 yıl
Mehmet TANRIVERDİ	Başkan Vekili / Bağımsız Üye	06.09.2018	24.06.2020	3 yıl
Ali CEBEÇİ	Üye	21.02.2019	24.06.2020	3 yıl
Mehmet Hakan TERCAN	Üye	16.04.2020	24.06.2020	3 yıl
Raci Kaptan KOLAYLI	Üye	24.06.2020	24.06.2020	3 yıl
Memduh YILMAZLAR	Üye	24.06.2020	24.06.2020	3 yıl
Bülent KARAN	Üye / Genel Müdür	04.08.2020	04.08.2020	İlk Genel Kurul onayına sunulacak

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 13. Maddesi gereğince; Şirketin işleri ve yönetimi Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 yıl süreyle seçilen en az 5 üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Görev süresi sona eren üyelerin tekrar aday gösterilerek seçilmeleri mümkündür. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin tamamı, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen Yönetim Kurulu Üye

seçiminde aranan asgari niteliklere sahiptir. Yönetim Kurulu, 2'si bağımsız olmak üzere toplam 7 üyeden oluşmaktadır. Üyelerin 1'i icracı, 6'sı icracı olmayan üyedir.

1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Şirketin tescil süreci devam eden bir bağlı ortaklığı bulunmaktadır.

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri	Görevleri	İlk Belgenin Alındığı Tarih
Bülent KARAN	Genel Müdür / YK Üyesi	Ağustos 2020
Uğur GÜNEY	Müdür	Eylül 2012

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirketin, 13.03.2013 tarihli MKK Yönetim Kurulu Kararı ile MKK üyeliği bulunmaktadır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

- 2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 928.000.000
- 2.2. Artırım Kaynakları
- 2019 yılı kar payı : 42.000.000
- 2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 970.000.000
- 2.4. Sermayenin
- Tescil Tarihi : 02.09.2020
- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 03.09.2020 / 10152
16.07.2020
- 2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısmının Tespitine İlişkin : YMM-871/2020/03/26
Mali Müşavir Raporunun Tarihi ve Sayısı


HAYK GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2018 ve 2019 yılları ile 01.01.2020 - 30.09.2020 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlama Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetçi Görüşü
31.12.2018	SPK Seri II No:14.1 Tebliği	Solo	Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu görüş bildirilmiştir.
31.12.2019	SPK Seri II No:14.1 Tebliği	Solo	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu görüş bildirilmiştir.
30.06.2020	SPK Seri II No:14.1 Tebliği	Solo	Drt Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu görüş bildirilmiştir.

Şirket'in 2018 ve 2019 yılları ile 01.01.2020 - 30.09.2020 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2018	31.12.2019	30.09.2020
Dönen Varlıklar	213.276.049	192.228.287	84.174.704
Nakit Ve Benzerleri	28.825.032	74.285.277	28.932.337
Finansal Yatırımlar	-	-	-
Ticari Alacaklar	9.757.225	11.511.709	8.467.994
Stoklar	108.935.331	67.906.463	16.017.520
Diğer Dönen Varlıklar	65.758.461	38.524.838	30.756.853
Duran Varlıklar	2.419.517.344	2.846.980.843	2.995.712.218
Ticari Alacaklar	6.216.382	4.426.244	1.973.995
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.288.772.410	2.715.950.000	2.859.357.919
Peşin Ödenmiş Giderler	103.052.919	96.753.415	96.447.634
Diğer Duran Varlıklar	21.475.633	29.851.184	37.932.670
Toplam Aktifler	2.632.793.393	3.039.209.130	3.079.886.922
Kısa Vadeli Yükümlülükler	353.338.299	452.228.381	385.551.223
Finansal Borçlar	297.317.863	425.386.688	317.783.137
Ertelenmiş Gelirler	10.116.377	13.423.297	31.660.007
Diğer	45.904.059	13.418.396	36.108.079
Uzun Vadeli Yükümlülükler	17.836.274	8.761.067	89.532.016
Finansal Borçlar	17.306.339	8.020.447	88.816.953
Ertelenmiş Gelirler	-	-	-
Diğer	529.935	740.620	715.063
Özkaynaklar	2.261.618.820	2.578.219.682	2.604.803.683
Ödenmiş Sermaye	858.000.000	928.000.000	970.000.000
Diğer	67.686.364	73.696.176	75.311.062
Geçmiş Yıl Kar/Zararları	954.587.570	1.255.115.292	1.528.632.662
Net Dönem Karı	381.344.886	321.408.214	30.859.959
Toplam Kaynaklar	2.632.793.393	3.039.209.130	3.079.886.922

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2018	31.12.2019	30.09.2019	30.09.2020
Toplam Hasılat	319.158.974	129.978.874	95.925.495	132.368.578
Satışların Maliyeti	(216.626.386)	(42.155.655)	(29.544.181)	(62.717.753)
Brüt Kar	102.532.588	87.823.219	66.381.314	69.650.825
Genel Yönetim Giderleri	(12.811.718)	(15.141.458)	(10.737.713)	(12.648.497)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri	(4.671.801)	(4.993.522)	(3.424.015)	(8.918.672)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.316.561	2.288.368	1.687.059	1.580.735
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(1.861.940)	(481.752)	(301.674)	(1.646.776)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)	89.503.690	69.494.855	53.604.971	48.017.615
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	-	-	2.227.001	405.845
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	306.881.143	262.434.998	-	-
Finansman Giderleri	(15.039.947)	(10.521.639)	(8.313.557)	(17.563.501)
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	-
Net Dönem Karı	381.344.886	321.408.214	47.518.415	30.859.959

4. DERECELENDİRME

Şirket kredi ve kurumsal yönetim derecelendirme alanlarında hizmet almak üzere Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş. ile 16.01.2019 tarihinde sözleşme yenilemiştir. Şirketin 21.07.2017 / 23.07.2018 / 23.07.2019 ve 23.07.2020 tarihlerinde aldığı kredi derecelendirme notu ve görüntüme ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Kısa vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.	21.07.2017	AA- / Stabil	A1 + / Stabil	"Yatırım Yapılabilir"
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.	23.07.2018	AA- / Stabil	A1 + / Stabil	"Yatırım Yapılabilir"
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.	23.07.2019	AA- / Stabil	A1 + / Stabil	"Yatırım Yapılabilir"
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.	23.07.2020	AA- / Stabil	A1 + / Stabil	"Yatırım Yapılabilir"


Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme A.Ş.

B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12121)	40.000.000	TL	18.08.2020	13.01.2021	Dönemsel Getiri / %4,6630 Yıllık Basit Getiri / %11,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA22120)	120.000.000	TL	29.09.2020	24.02.2021	Dönemsel Getiri / %5,3321 Yıllık Basit Getiri / %13,15	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32129)	120.000.000	TL	06.10.2020	10.03.2021	Dönemsel Getiri / %5,5842 Yıllık Basit Getiri / %13,15	Nitelikli Yatırımcı

2. İtfası Tamamlanan Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tutarı		İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Faiz/Getiri Oranı (%)	İhraç Şekli
	Tutar	Para Birimi				
Finansman Bonosu (TRFHLGY31810)	100.000.213	TL	06.10.2017	30.03.2018	Yıllık Basit / %14,10 Yıllık Bileşik / %14,62	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLGY91814)	80.000.000	TL	30.03.2018	19.09.2018	Yıllık Basit / %14,85 Yıllık Bileşik / %15,43	Nitelikli Yatırımcı
Finansman Bonosu (TRFHLGY91813)	50.000.000	TL	19.09.2018	21.12.2018	Yıllık Basit / %28,50 Yıllık Bileşik / %31,67	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA31816)	100.000.000	TL	19.12.2017	16.03.2018	Dönemsel Getiri / %3,1582 Yıllık Basit Getiri / %13,25	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61821)	100.000.000	TL	16.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,5244 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA61839)	25.000.000	TL	23.03.2018	20.06.2018	Dönemsel Getiri / %3,2674 Yıllık Basit Getiri / %13,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91810)	125.000.000	TL	20.06.2018	19.09.2018	Dönemsel Getiri / %4,2384 Yıllık Basit Getiri / %17,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA1831)	125.000.000	TL	19.09.2018	19.12.2018	Dönemsel Getiri / %6,7315 Yıllık Basit Getiri / %27,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA11925)	75.000.000	TL	12.10.2018	22.01.2019	Dönemsel Getiri / %7,6850 Yıllık Basit Getiri / %27,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA41922)	170.000.000	TL	19.12.2018	16.04.2019	Dönemsel Getiri / %7,6295 Yıllık Basit Getiri / %23,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA51921)	80.000.000	TL	22.01.2019	21.05.2019	Dönemsel Getiri / %7,3356 Yıllık Basit Getiri / %22,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA81928)	180.000.000	TL	16.04.2019	20.08.2019	Dönemsel Getiri / %7,8534 Yıllık Basit Getiri / %22,75	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA91927)	75.000.000	TL	21.05.2019	17.09.2019	Dönemsel Getiri / %7,6616 Yıllık Basit Getiri / %23,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVCAA1914)	205.000.000	TL	20.08.2019	17.12.2019	Dönemsel Getiri / %5,7054 Yıllık Basit Getiri / %17,50	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA12022)	75.000.000	TL	17.09.2019	07.01.2020	Dönemsel Getiri / %4,5720 Yıllık Basit Getiri / %14,90	Nitelikli Yatırımcı

Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA32012)	100.000.000	TL	09.10.2019	10.03.2020	Dönemsel Getiri / %5,8684 Yıllık Basit Getiri / %14,00	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA52010)	185.000.000	TL	17.12.2019	12.05.2020	Dönemsel Getiri / %4,3898 Yıllık Basit Getiri / %10,90	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA62027)	75.000.000	TL	07.01.2020	02.06.2020	Dönemsel Getiri / %4,1884 Yıllık Basit Getiri / %10,40	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA82025)	75.000.000	TL	10.03.2020	18.08.2020	Dönemsel Getiri / %4,3227 Yıllık Basit Getiri / %9,80	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA92057)	100.000.000	TL	02.06.2020	29.09.2020	Dönemsel Getiri / %2,8038 Yıllık Basit Getiri / %8,60	Nitelikli Yatırımcı
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı) (TRDHVKA2017)	75.000.000	TL	12.05.2020	06.10.2020	Dönemsel Getiri / %3,6247 Yıllık Basit Getiri / %9,00	Nitelikli Yatırımcı

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Türü	İhraç Tavanı ve Tavanın Verildiği Kurul Kararı	Tavan Dahilinde Satış Yapılan	
		Tutar	Para Birimi
Kira Sertifikası (Yönetim Sözleşmesine Dayalı)	2.000.000.000.-TL 14.11.2019 / 65-1495	790.000.000	TL
Finansman Bonosu	2.000.000.000.-TL 19.12.2019/75-1644	-	TL

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Ana faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak olan Halk GYO, sağlıklı ve dengeli büyüme politikalarını devam ettirmek, İstanbul Finans Merkezi projesi ve diğer gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanmak üzere, borçlanma yapısını farklılaştırmak istemektedir.

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Oran (%)
Gayrimenkul Projelerinin Finansmanı	100

4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Borçlanma aracı ihraçlarında Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. yetkili kuruluş olarak görev alacak olup, Halk GYO A.Ş. ile Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 03.07.2017 tarihinde "Borçlanma Aracı İhracı Aracılık Hizmeti Sözleşmesi" imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme kapsamında verilecek aracılık hizmetinin türü "En İyi Gayret Aracılığı"dır.

5. Borçlanma Araçlarının Borsa'da İşlem Görmesi için Borsa'ya Yapılan Başvuru Tarihi

Şirket tarafından ihraç edilecek borçlanma araçlarının Borsa İstanbul Borçlanma Araçları Piyasası Kesin Alım Satım Pazarı'nda işlem görmesine ilişkin 02.12.2020 tarihinde Borsa İstanbul AŞ'ye başvuru yapılması planlanmaktadır.

01.12.2020

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Uğur GÜNEY
Müdür

Bülent KARAN
Genel Müdür ve
Yönetim Kurulu Üyesi